

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN  
GIJÓN AL NORTE SA

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN

---

**U.E.1-A del Plan Especial para la integración  
del ferrocarril en la ciudad de Gijón**

Septiembre de 2015

## ÍNDICE

<b>I.- Memoria general.....</b>	<b>pág. 3</b>
<b>II.- Memoria justificativa.....</b>	<b>pág. 8</b>
<b>III.- Fincas de origen.....</b>	<b>pág. 25</b>
<b>IV.- Parcelas de resultado.....</b>	<b>pág. 48</b>
<b>V.- Complejos inmobiliarios urbanísticos.....</b>	<b>pág. 65</b>
<b>VI.- Tasación de derechos, edificaciones y otros.....</b>	<b>pág. 69</b>
<b>VII.- Cuenta de liquidación provisional.....</b>	<b>pág. 70</b>
<b>VIII.- Planos</b>	

## **I.- MEMORIA GENERAL**

### **A) Contenido**

El contenido que ha de reunir un proyecto de reparcelación está regulado de forma pormenorizada en el artículo 474 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante ROTU), del siguiente tenor literal:

*"1.- Las determinaciones referentes a los criterios y reglas para la reparcelación se han de plasmar en la documentación escrita y gráfica siguiente que conforma el Proyecto de Reparcelación:*

*a) Memoria, en la que se incluirán:*

- 1. ° Las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y las peculiaridades que en su caso concurran.*
- 2. ° La descripción de la unidad reparcelable.*
- 3. ° Los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*
- 4. ° Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.*
- 5. ° Los criterios de adjudicación.*
- 6. ° Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.*
- 7. ° Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.*

*b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.*

*c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda, designación nominal de los adjudicatarios y justificación de la correspondencia de las fincas de origen y resultado.*

*d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de planeamiento.*

*e) Cuenta de liquidación provisional*

*f) Los siguientes planos, redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos:*

*1.º Plano de situación y relación con la ciudad.*

*2.º Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.*

*3.º Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.*

*4.º Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.*

*5.º Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.*

*6.º Plano superpuesto de los de información y adjudicación correspondientes a los apartados 2.º y 5.º de este epígrafe.*

*2.- La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en la debida forma.*

*3.- La documentación a que se refieren los apartados anteriores podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso”*

El contenido se concreta, básicamente, en la siguiente documentación según el texto reglamentario reproducido: memoria, en diversos apartados; relación de propietarios y de otros derechos; propuesta de adjudicación de las parcelas de resultado; tasación de los derechos y otros elementos a extinguir; cuenta de liquidación provisional y planos.

Es importante señalar, como figura recogido en el número 3 del artículo 474 del ROTU, que las determinaciones anteriores, y entre ellas las series de planos a aportar, podrán reducirse o ampliarse. Ello estaría en congruencia, en cada caso, con el contenido específico de la reparcelación. Aquí incidiría, de forma muy relevante, la limitación del número de titulares, que se reduce a uno solo en las parcelas de uso lucrativo, además de los viarios municipales, y la incidencia previa de una expropiación realizada por el citado titular como beneficiario de la expropiación.

Se concretó la expropiación mediante el correspondiente "Convenio de adquisición y pago de mutuo acuerdo" de fecha 20 de diciembre de 2014, entre la Sociedad Gijón al Norte SA, como beneficiaria y ADIF como expropiada, que fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Gijón el día 16 de marzo de 2015.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados) además de los viarios públicos municipales. Estos últimos conservan su finalidad, pero que en 2002, mediante convenio, cedieron su aprovechamiento a la sociedad Gijón al Norte S.A.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por ello, y especialmente las circunstancias de titularidad, esta consideración, relativa a la posibilidad de reducir las determinaciones aplicables, se entiende que tiene plena incidencia aquí. En este sentido, se produce únicamente, de facto, una agrupación formal o teórica, además de los viales existentes, de las parcelas, objeto de previa expropiación y referidas de un modo conjunto en el "Convenio de adquisición y pago de mutuo acuerdo", sin que sea precisa, propiamente, una unificación de las mismas según los artículos 23 y 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Da lugar, como resultado de la acomodación a las determinaciones del planeamiento, a la consiguiente variación del número de las resultantes y de sus titulares. Esto último,

porque inciden, además, las nuevas parcelas que se generan, de titularidad pública, de cesión a la Administración, en concreto al Ayuntamiento de Gijón, además de la permanencia de los viales existentes

Se hace así, a fin de adecuarlas, como se ha indicado, a la distribución presente en el planeamiento urbanístico, en concreto el Estudio de Detalle de la UE-1A, como se desarrollará más adelante, y que, como se ha señalado, habrían sido objeto de expropiación mediante la modalidad indicada anteriormente. Es, además, una de las funciones y determinaciones posibles en una reparcelación de conformidad con lo preceptuado en el artículo 466 del ROTU.

Se deriva del hecho, como se viene reiterando, de incidir un solo titular a los efectos de la adjudicación de las parcelas de resultado de carácter lucrativo, además de la presencia del Ayuntamiento de Gijón por los viales existentes que se integran en ámbito de la UE-1ª. Los cuales generaron, igualmente, el correspondiente aprovechamiento que el Ayuntamiento mediante Convenio entre el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón para la Integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón de 2 de septiembre de 2002, trasladó o aportó a Gijón al Norte S.A., sociedad de la cual formaba parte, y que como tal se materializa en el presente documento.

Se obra así, sin problemática alguna en relación al reparto justo de derechos y cargas en la adjudicación de las parcelas de resultado a los efectos previstos, como se ha indicado, en el artículo 466.2 del ROTU. A salvo, evidentemente, de que los derechos y cargas de las parcelas de resultado lucrativas deben de estar distribuidos y asignados de modo proporcional en relación a los derechos y deberes de los futuros adquirentes.

## **B) Procedimiento**

El procedimiento o tramitación general de la reparcelación está recogido en el artículo 479 del ROTU:

*1.- La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.*

2.- Una vez presentada la documentación completa del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa (art. 191.5 primer párrafo TROTU). Si el Proyecto presentado estuviese incompleto, antes de proceder a su aprobación inicial la Administración urbanística actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen, advirtiéndoles de caducidad en caso de no completarse el Proyecto en dicho plazo.

3.- Transcurrido el plazo para resolver sobre la aprobación inicial sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, tras requerir al Ayuntamiento en el plazo de quince días, actuará por sustitución cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico (art. 191.5 segundo párrafo TROTU).

4.- El acuerdo de aprobación inicial señalará el sometimiento del expediente a un período de información pública durante un mes y determinará la notificación personal a los interesados (art. 191.6 primer párrafo TROTU).

5.- Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el Proyecto presentado se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo no superior a quince días. Si la Administración actuante acordase rectificar el Proyecto en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

6.- Concluido el trámite de información pública la Administración urbanística actuante resolverá, en el plazo de tres meses, sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos:

a) Aprobando definitivamente el contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación.

b) Aprobando definitivamente el Proyecto de Reparcelación con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al mismo.

c) Denegando su aprobación definitiva.

7.- El Proyecto de Reparcelación se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública, ante la Administración urbanística actuante, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación (art. 191.6 segundo párrafo).

*8.- La resolución definitiva que recaiga, o, en su caso, la certificación que acredite su aprobación por silencio administrativo, deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para el trámite de información pública.”*

## **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **A) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación**

La motivación y necesidad de la reparcelación en el presente supuesto estaría en relación con una de las funciones propias de la misma, la agrupación, aunque meramente funcional, y la división de fincas ajustadas al planeamiento, tal como está regulada en el artículo 466 apartados 1 a 3 del ROTU, cuando dispone:

*1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (art. 190.1 TROTU). Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los interesados.*

*2.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración (art. 190.2 TROTU). A tales efectos:*

*a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística será necesaria siempre que el planeamiento urbanístico asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad*

*b) La regularización de las fincas será necesaria para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.*



*3.- Cualquiera de las finalidades que se configuran en el apartado anterior como objeto de la reparcelación justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.”*

La reparcelación se refiere, en concreto, como ya se ha indicado con anterioridad, a la agrupación formal de la totalidad de las fincas expropiadas, que pertenecen a un solo titular, en concreto la sociedad Gijón al Norte S.A., a fin de proceder a su nueva división ajustada al planeamiento y la correspondiente enajenación posterior. Igualmente forman parte de la reparcelación los viales municipales integrados en el ámbito de la UE-1A.

No es necesaria la distribución justa de derechos y cargas entre los diversos titulares, ya que las fincas que fueron expropiadas, que, además, conforme al planeamiento de ejecución habrían trasladado su aprovechamiento, junto al propio del sistema municipal viario existente –este último cedido por el Ayuntamiento previo convenio de 2002- a la sociedad Gijón al Norte SA, como beneficiaria de la expropiación, mediante procedimiento llevado a cabo con anterioridad y en la modalidad indicada.

En su consecuencia, en lo que se refiere a las determinaciones del número 2 del artículo 466 del ROTU, solo se desarrolla el apartado relativo a la regularización de las fincas para adaptarlas al planeamiento, es decir, el Estudio de Detalle de la unidad, en desarrollo del planeamiento especial, con el destino, uso y calificación que figura en el mismo. Esta única función justifica la reparcelación de acuerdo con el número 3 del mismo artículo. Los viales existentes conservan su naturaleza y disposición inicial.

No es necesaria, por obvias razones de titularidad y las circunstancias indicadas de los viales existentes, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de las parcelas de uso lucrativo –aunque si entre las parcelas de resultado, como decisión derivada del planeamiento- puesto que hay un solo titular, a estos efectos, y no incide, por tanto, la necesidad de corregir una previa desigualdad inicial de su distribución a los efectos del artículo 466.2 a) del ROTU.

Tampoco incide la necesidad de localizar los aprovechamientos que corresponden a la Administración, según recoge el artículo 466.2 del ROTU, pues los mismos, como se viene reiterando, fueron aportados por el Ayuntamiento de Gijón a la sociedad Gijón al Norte SA, como partícipe de la misma, según figura en el “ACUERDO SÉPTIMO” del Convenio entre el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento

de Gijón para la Integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón de 2 de septiembre de 2002.

El "*Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón PERI 00*" (en adelante PE) fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Gijón el 1 de agosto de 2008 y contenía, tal como posibilita el artículo 151.1 del TROTU, la consiguiente delimitación de polígonos o unidades, concretamente la UE-1 y la UE-2. Se posibilitaba, además, su desarrollo diferenciado e independiente. Modalidad por la que se opta.

La delimitación de la unidad de ejecución 1A, por división en dos de la UE-1, concretamente la 1A y 1B fijada originariamente por el PE, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Gijón el 21 de mayo de 2013. Su superficie total era, entonces, de 46.019 m<sup>2</sup>. Su desarrollo, ya desde el planeamiento especial estaba previsto mediante la utilización del sistema de expropiación en la modalidad de tasación conjunta.

De la total superficie de la unidad formaban parte del Expediente expropiatorio 34.554 m<sup>2</sup> y el resto, es decir, los otros 11.465 m<sup>2</sup>, eran sistema viario público y siguen conservando tal titularidad. En tal condición demanial, fueron excluidos de la expropiación, pero sí forman parte de la UE-1A.

El Estudio de Detalle de desarrollo de la unidad fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Gijón el día 14 de marzo de 2014 (BOPA nº 95 de 25 de abril de 2014).

Este último, dio lugar a una precisión de límites del ámbito de la unidad hasta alcanzar los 46.764 m<sup>2</sup>. Es decir, un incremento de 745 m<sup>2</sup>. Es más bien una situación de adscripción y reajuste de una parte de la calle Pintor Mariano Moré, conservando su cualidad de viario sin incremento de la superficie edificable, más que una verdadera modificación de la delimitación de la unidad.

Luego, esa superficie total se desglosa en 34.554 m<sup>2</sup> de superficie objeto de expropiación y el resto, de 12.210 m<sup>2</sup>, de viario que mantiene su función en el desarrollo de la presente reparcelación.

La agrupación instrumental de las fincas expropiadas y de todas las superficies incluidas en el ámbito, incluidos los viales existentes, puede llevarse a cabo con ocasión del propio expediente expropiatorio en los términos regulados en el artículo 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico:

*El título inscribible de la expropiación forzosa se ajustará a las siguientes reglas:*

**1.** *Cuando la Administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa.*

**2.** *Cuando la Administración optare por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en la que se comprendan varias fincas registrales, el título inscribible será la certificación de la resolución administrativa en la que deberá constar:*

**a)** *Descripción de la finca o fincas resultantes, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

**b)** *Referencia a las fincas expropiadas que formen la resultante o resultantes y a sus titulares respectivos*

**c)** *Plano de la finca o fincas resultantes.*

**d)** *Fecha de la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.*

**e)** *La realización de las publicaciones que legalmente sean procedentes.*

**f)** *Indicación de que han tenido lugar las notificaciones personales de los titulares de dominio y cargas que constaren en la certificación."*

Es posible la inscripción individualizada o conjunta. Si se hace uso de la individualizada se realiza una por una, es decir, a través del acta de ocupación y pago, de mutuo acuerdo, de cada finca. Cabe la inscripción unificada en supuestos de tasación conjunta y entonces el título inscribible es la resolución administrativa que debe contener los elementos del artículo 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Esta última modalidad de integración en documento unificado de todas las fincas lucrativas incluidas, diferenciando unas de otras y posterior agrupación instrumental es la que se utilizó, según se viene reiterando, mediante el correspondiente "Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo" firmado el 20 de diciembre de 2014 entre la sociedad Gijón al Norte SA, como beneficiaria de la expropiación, y ADIF, como

expropiada y que fue aprobado, el 23 de diciembre de 2014, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón. Fue inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Gijón el día 15 de marzo de 2015.

La primera modalidad, es decir, la individual estaba obligada, de hecho, en el inicio del expediente y de necesaria utilización, al menos, para una de las parcelas, por las circunstancias de titularidad, derivadas de la contradicción con la realidad de la inscripción registral, presente de inicio. Era así, en una mitad indivisa de la finca 8 de origen, lo que obligaba, entonces, al desarrollo de lo preceptuado en el artículo 27 del Reglamento Hipotecario Urbanístico y disposiciones de desarrollo y aplicación del mismo.

Esta circunstancia de inscripción individualizada evitaba, hasta fechas muy recientes, que una problemática en la finca concreta incidiera necesariamente en el conjunto. Determinación que no está tan clara en la otra modalidad de la certificación de la resolución administrativa. En todo caso, mientras se completaba la adecuación de la titularidad, la parte afectada habría estado invalidada para la ejecución, al menos parcial, si bien la problemática era susceptible de extenderse al conjunto.

Superada esta cuestión, por la reanudación del tracto, cabe la inscripción conjunta. De todos modos, las situaciones de mutuo acuerdo, como fue el caso, parecen, en principio, encajar mejor, incluso procedimentalmente, con las modalidades individuales. En este sentido, los términos del apartado 2 del artículo 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico no parece que contenga una previsión de la extensión de la inscripción conjunta a los supuestos de mutuo acuerdo.

Situación no tan extraña en algunos procedimientos de tasación conjunta. Ello dado que esa opción no solo es una cuestión de titularidades sino procedimental. Normalmente la modalidad conjunta se reservaba para aquellos supuestos donde previamente no se había llegado al mutuo acuerdo o no se preveía claramente esa posibilidad. Piénsese en las situaciones de muchos expropiados, donde el mutuo acuerdo con todos no deja de ser extremadamente infrecuente.

Lo habitual suele ser el mutuo acuerdo con los propietarios que lo acepten con la posibilidad de la inscripción individual de cada uno de ellos. Con el resto se utiliza la modalidad de la inscripción conjunta. De ahí los términos del artículo 24.2 del

Reglamento Hipotecario Urbanístico al manifestar: *“Cuando la Administración optare por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en la que se comprendan varias fincas registrales...”*. Es decir, que cabe, y suele ser lo habitual, que se haga uso de la modalidad individual para el mutuo acuerdo y la conjunta para el resto.

Aquí, dado que se trata de varias parcelas, diferenciadas en su origen, pero todas ellas del mismo titular ADIF, se entiende procedimentalmente más operativa la utilización de la modalidad de inscripción conjunta de las mismas adquiridas mediante el correspondiente convenio expropiatorio que habría tenido el mismo alcance que el acta, ya que no se puede penalizar procedimentalmente las situaciones de mutuo acuerdo. Se hace uso del trámite conjunto, pero superado el periodo de información pública, se llegó al mutuo acuerdo mediante convenio expropiatorio, que fue aprobado por el Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2014.

La reanudación del tracto en el suelo inscrito a favor de particulares y que en toda la parcela 8 se hubiese reconocido registralmente la titularidad de la entidad pública ferroviaria permitió hacer uso de la inscripción conjunta, de la totalidad de las fincas y no solo de parte de ellas. Se cumplen así los requisitos del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Ello significa, en términos generales que el presente documento podría haberse considerado como una parcelación a los efectos de los artículos 78 y siguientes del RDL citado.

En este sentido, hay que advertir que el artículo 266.5 del ROTU, dispone al efecto:

*“No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación (art. 190.4 TROTU).”*

La no necesidad de la reparcelación, que recoge la normativa reproducida, estaría relacionada con el hecho de que la misma no fuese preceptiva, no que no pudiera desarrollarse. Así, puede ser en los supuestos en que, de acuerdo con el artículo 24 del RD 1093/1997 de 4 de julio, se haga uso de la inscripción conjunta de las fincas a través de la certificación de la resolución administrativa. Entonces, cabe hacer una aplicación directa de las denominadas fincas de resultado de conformidad a la regulación de esta modalidad en el artículo 26 del citado RD o Reglamento Hipotecario

Urbanístico, como se denomina. El proceso posterior puede consistir, en tales circunstancias, en la parcelación y no la reparcelación propiamente dicha.

La regulación en el citado artículo 26 es la siguiente:

*"Respecto de la finca o fincas resultantes y de las de origen a que se refiere el expediente de expropiación forzosa, el Registrador procederá de acuerdo con las siguientes reglas:*

**1.** *La finca o fincas resultantes se inscribirán libres de cargas, a favor de la Administración actuante o, en su caso, del beneficiario de la expropiación.*

**2.** *Si a la certificación se acompañaren las actas de ocupación y pago de las fincas de origen correspondientes, el Registrador practicará, al margen de su última inscripción de dominio, nota de agrupación, con efectos de transferencia. Se seguirá el mismo criterio cuando se acompañe acta de depósito y se dieran las circunstancias señaladas en el artículo anterior.*

**3.** *Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado.*

**4.** *El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos sobre las fincas de origen con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo 22, se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas resultantes del proyecto, aunque los interesados no hubieran sido parte en el procedimiento. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota, deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados, al pago, o, en otro caso, que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos.*

No hubiera sido necesaria, en términos generales, la reparcelación y se entiende que pudiera ser suficiente, por tanto, con una simple parcelación en los términos previstos en los artículos 464 y 465 del ROTU. Se pueden agrupar las fincas de origen objeto de previa expropiación y el presente documento consistiría, únicamente, en una parcelación a los efectos de los artículos 78 y siguientes del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

De ahí cabe determinar que en el supuesto de que se haga uso, como es el caso, de la utilización de la certificación de la resolución administrativa, ésta pudiera haber sido la naturaleza del presente documento, una parcelación, y no la de una reparcelación propiamente dicha.

De todos modos, la presencia de espacio público preexistente, consistente en los viarios municipales, con las peculiaridades que se vienen reiterando, y la creación de otro nuevo y la complejidad de las parcelas resultantes por la aplicación de las denominadas titularidades superpuestas aconsejan la utilización de la reparcelación, que tiene una más completa y adecuada regulación a los efectos pretendidos en la correspondiente certificación administrativa.

### **B) Unidad reparcelable.**

La unidad reparcelable se configura por la totalidad del ámbito de la UE-1A, de una superficie de 46.764 m<sup>2</sup> cuyo origen y circunstancias territoriales fue analizado con anterioridad y están ampliamente desarrollados en el Estudio de Detalle y Proyecto de Expropiación, que habría dado lugar, como se ha indicado, al correspondiente Convenio de adquisición expropiatoria.

La unidad incluye dentro de su espacio suelo que fue objeto de expropiación, mediante el correspondiente Proyecto de expropiación por tasación conjunta del ámbito de la citada unidad con expropiación de una superficie de 34.554 m<sup>2</sup>, Determinación esta última que se resolvió, como se ha indicado, en la modalidad de "Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo" entre el beneficiario y el expropiado. Figuraban como titular del procedimiento de expropiación el Ayuntamiento de Gijón, beneficiario de la misma la sociedad Gijón al Norte SA y como expropiado ADIF.

El resto, de 12.210 m<sup>2</sup>, hasta completar el total, antes indicado, de 46.764 m<sup>2</sup>, fue excluida de la expropiación como viarios de dominio público preexistentes que si forman parte de la unidad y aportaron, en su día, el aprovechamiento correspondiente, tal como se viene indicando. Conservan, de todos modos, su cualidad de viario público con las actuaciones y destinos propios de tal determinación y configuración y, por ende, sí figuran en la presente reparcelación, manteniendo su función y finalidad.

Los terrenos que fueron objeto de expropiación tendrían la siguiente configuración superficial en el registro de la propiedad. Es de indicar que la referencia a la finca 1 se refiere a una finca segregada con ocasión del expediente expropiatorio y el resto sigue perteneciendo registralmente al titular originario.

<b>FINCA</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	33.360,8294
<b>2</b>	159,9900
<b>3</b>	162,2500
<b>4</b>	173,3086
<b>5</b>	176,6750
<b>6</b>	170.2888
<b>7</b>	173,5242
<b>8</b>	177,1340
<b>TOTAL</b>	<b>34.554,00 m<sup>2</sup></b>

Las citadas fincas, correspondientes al dominio público, fueron objeto de declaración de innecesidad para el servicio ferroviario y desafectación por diversos acuerdos del Consejo de Administración de ADIF en su sesión de 27 de junio de 2014.

La configuración en el Catastro era diferente, en cuanto a que figuraba la adscripción a la concreta compañía ferroviaria presente en el momento de su configuración. De todos modos no había ninguna incidencia de una eventual titularidad privada, pues todo él era de titularidad pública. Ello a diferencia de la situación registral que hubo de ser objeto de la correspondiente reanudación del tracto, como se ha indicado con anterioridad.

La A, B y D, constaban a nombre de FEVE y la C de ADIF. Es de indicar que la B tenía dos referencias catastrales y la D cuatro. La A y la D fueron objeto de expropiación total, mediante el correspondiente convenio de mutuo acuerdo y la B y la C parcial en el previo proyecto de expropiación, en la modalidad indicada.

Las superficies, en el ámbito expropiado, eran las siguientes:

<b>FINCA</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
<b>A</b>	5.748
<b>B</b>	9.431



<b>C</b>	13.242
<b>D</b>	6.133
<b>TOTAL</b>	<b>34.554 m<sup>2</sup></b>

En cuanto al viario que se integra en la unidad –no en la expropiación- que incluye, además, la ampliación producida por el Estudio de Detalle, está integrado, básicamente, por tramos de las calles Pintor Mariano Moré, Sanz Crespo y Pedro Duro, y su superficie era la siguiente:

<b>VIARIO</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
<b>E</b>	29
<b>F</b>	4.367
<b>G</b>	7.751
<b>H</b>	63
<b>TOTAL</b>	<b>12.210 m<sup>2</sup></b>

La superficie alcanza, por tanto, un total de **46.764 m<sup>2</sup>**. Esta cifra debe corresponder igualmente, como se verá más adelante, con la disposición de las parcelas de resultado, como consecuencia necesaria y función del proyecto de reparcelación.

La delimitación de la unidad objeto de la reparcelación se acomoda, por tanto, a lo preceptuado en el artículo 467 del ROTU cuando dispone:

***1.-** La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación.*

***2.-** La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico o, cuando no se contuviere en éste, mediante la delimitación del polígono o Unidad de Actuación por el procedimiento del artículo 394.*

***3.-** Si se modificare el ámbito de la actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.*

***4.-** En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación, delimitados a efectos de ejecución del instrumento de planeamiento.”*

### C) Criterios para cuantificar los derechos de los afectados y criterios de adjudicación

La modalidad o peculiaridad de atribución de aprovechamiento a los terrenos integrados en el Plan Especial, y no solo los correspondientes a la presente unidad, figura recogida en las páginas 55 y 56 del Plan Especial cuando disponen al efecto:

**"Edificabilidad:** Como máximo 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los actuales terrenos de ADIF y FEVE, a los que se han de sumar los 5.600 m<sup>2</sup> que tenía atribuidos la antigua UE 27.

(-----)

Actuales terrenos de ADIF y FEVE (121.721 m <sup>2</sup> x 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	121.721
---	---------

m<sup>2</sup>

*Los terrenos que hasta ahora integraban la UE 27 mantendrán en su conjunto la edificabilidad global que les asignó la actualización del PGOU de 1999: 5.600 m<sup>2</sup>. (el plan le asigna una superficie edificable superior 6.588 m<sup>2</sup> que ha de ser adquirida)"*

La edificabilidad no se traslada, como queda recogido, a la totalidad de la superficie incluida en el planeamiento. El correspondiente al sistema viario fue atribuido a Gijón al Norte S.A. por el Ayuntamiento de Gijón en 2002, mediante convenio.

Por tanto, en la UE-1A la edificabilidad se asigna en exclusividad a los terrenos procedentes de los mismos y que han sido objeto del proceso expropiatorio. Es decir, los 34.554,00 m<sup>2</sup> a los que se han hecho referencia con anterioridad.

Ello era resultado del convenio al efecto tal como recoge el propio documento del PE, en su página 40:

*"El 2 de septiembre de 2002 se firmó el Convenio entre el Ministerio de Fomento, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón para la Integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón.*

*En dicho convenio figuraba la razón de ser del mismo, que responde a un contenido que desarrolla su propio título y los acuerdos para conseguir este objetivo.*

*Entre los acuerdos que comprometen al Ayuntamiento de Gijón, está el ACUERDO SEPTIMO, que textualmente dice:*

*"SEPTIMO. En la medida que las obras redundan en beneficio del municipio y contribuyen a la consecución de los objetivos establecidos por la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, el Ayuntamiento de Gijón cederá gratuitamente a la sociedad, mediante los procedimientos necesarios, el aprovechamiento urbanístico municipal que le corresponda, a fin de costear las inversiones que se realicen en los términos del presente Convenio."*

*Al mismo ha dado cumplimiento el Plan Especial repartiendo este aprovechamiento entre las unidades de ejecución, según los criterios de diseño que se desprenden de su ordenación. Para ello, dado que no existe previsión modal o condicional alguna, especificación normativa en contrario, y que el Municipio es parte interesada y beneficiaria de la operación, se ha entendido que este porcentaje está incluido en la edificabilidad total, sin hacer una mención específica de cada unidad."*

Las circunstancias indicadas, relativas a la atribución del aprovechamiento, unido a la necesidad de evitar la problemática y circunstancias previstos en los artículos 361 y 362 del ROTU, reconducirían a un tratamiento unitario y común en la atribución del aprovechamiento, ya que no cabrían descompensaciones a estos efectos.

No obstante al tratarse de una titularidad común a efectos expropiatorios, sin problemas de equidistribución valorativa, cabría optar por asignar a cada unidad, bien el aprovechamiento presente en su propia delimitación, bien un aprovechamiento común. Las dos opciones caben según el artículo 60 J del TROTU. Se hizo uso de la primera modalidad

La opción señalada era susceptible de actuar de un modo global, sin perjuicio de la división en varios y sucesivos proyectos de expropiación, relacionados con las unidades de actuación que figuran en el ámbito, ya surgidas de origen, ya consecuencia de específicas modificaciones, como sería el caso, del ámbito del presente expediente, que es, además, el primero que se tramita.

Cabe reiterar, además, siguiendo una de las modalidades de los artículos 60 j del TROTU y 170.1 b) del ROTU, que el Plan Especial podía hacer uso en origen de la distribución unificada del aprovechamiento medio entre las unidades de actuación o una distribución específica.

Menciona al efecto la memoria el PE:

<i>"Aprovechamiento tipo:</i>	<i>1,00</i>
<i>Exceso o defecto:</i>	<i>0,00</i>

*No se adscriben Sistemas Generales al PERI 00.*

*En consecuencia, se entiende que, el Plan General de Ordenación aplica el artículo 60 Determinaciones de carácter específico en suelo urbano, del Decreto Legislativo 1/2004 que establece al final del apartado j)*

*"El Plan General de Ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio en cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores."*

*En consecuencia se considera:*

*Aprovechamiento Medio Unificado: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*  
*Coefficiente Zonal de Ponderación: 1"*

Caben, por tanto, dos alternativas: a) un tratamiento unificado de las unidades, todas coincidentes con el aprovechamiento tipo o b) cada una con un aprovechamiento específico con la condición de que el conjunto no sobrepase el tipo. No existe, además, problema alguno de equidistribución dada la titularidad unitaria de la que se parte en este momento.

De los términos del planeamiento de ejecución resulta la opción se hace por la específica y sería el que se utilizó en el Estudio de Detalle. Nada obsta, por tanto, a que, dada la unificación de la titularidad, se haya utilizado el aprovechamiento unidad por unidad.

En tal criterio, el desarrollo y el aprovechamiento de la UE-1A se concretan en el Estudio de Detalle y el presente documento no deja de aplicar las determinaciones resultantes del citado planeamiento de ejecución, en los aprovechamientos de las parcelas resultantes. Los datos técnicos totales aparecen reflejados en los correspondientes documentos de planeamiento.

Criterio de aprovechamiento específico que se hace extensivo a la subdivisión de la unidad UE-1 en UE-1A -es decir, el presente ámbito- y UE-1B. En este último, que contendría el resto del aprovechamiento fuera por tanto de la presente reparcelación, existen parcelas privadas provenientes de antiguas unidades de actuación, que se mantiene en tal titularidad y con su propio aprovechamiento. En todo caso, todo aprovechamiento que no se utilice en la presente unidad sería trasladable al resto.

El aprovechamiento lucrativo total de la UE-1A, como figura en el específico Estudio de Detalle, alcanzaría un total de 44.669,00 m<sup>2</sup>, sumados H1, con 25.118,00m<sup>2</sup> y H2 con 19.551,00 m<sup>2</sup>, con un máximo destinado a uso residencial, en su conjunto, de 38.727,00 m<sup>2</sup> (21.152,00 m<sup>2</sup> y 17.575,00 m<sup>2</sup>).

En todo caso, la reparcelación se extiende por la superficie de la UE-1A, si bien respecto al espacio configurado como viario público, y como tal excluido de la expropiación, se mantiene en tal destino con el tratamiento que se derive del correspondiente proyecto de urbanización. Forma parte, de todos modos, de la reparcelación.

No abarca, por tanto, como resulta evidente, el resto del citado planeamiento, es decir, las restantes superficies del PE, ni tampoco su ampliación constituida por la "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón en el ámbito ferroviario" que, en su día, habrá de ser objeto del correspondiente y propio expediente y que, además, tiene una incardinación diferenciada al resto del planeamiento municipal con las circunstancias de vigencia del citado planeamiento general.

Por todo ello, se incluye únicamente la UE-1A en el presente procedimiento reparcelatorio. No debe olvidarse, al efecto, que de conformidad con los artículos 150 del TROTU y 356 del ROTU el ámbito de gestión es el polígono o la unidad de actuación y el espacio de tal ámbito limitado habría sido configurado como unidad por el Ayuntamiento de Gijón, con aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local, en su reunión de 21 de mayo de 2013 y modificado su ámbito en el correspondiente Estudio de Detalle sin incidencia alguna en la edificabilidad.

#### **D) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.**

Se aplica, a diferencia de lo que ocurría con la legislación urbanística anterior -que diferenciaba, según previsiones temporales, entre modalidades residuales estáticas y dinámicas, junto a las circunstancias derivadas de las clasificaciones de suelo- por el método residual estático, contemplando exclusivamente los parámetros económicos propios del momento de la tasación, sin consideración a expectativas o plusvalías que pudieran producirse en un futuro

La normativa de aplicación para el cálculo de la valoración por el método residual estático estaría representado, como se viene afirmando, por el artículo 24 del RDL 2/2008 de 20 de junio, que casi recoge de forma exclusiva la necesaria aplicación de este método en el suelo urbanizado.

Se aplica, como se ha desarrollado con anterioridad, el método residual estático. En tales circunstancias, el valor de repercusión del suelo ha de seguir la fórmula que

aparece reflejada en el artículo 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre. El cual determina al efecto:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Siendo:*

- *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
- *Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
- *K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*
- *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

Para la valoración de los suelos y aprovechamientos urbanísticos objeto del presente Proyecto, la Sociedad Gijón al Norte S.A encargó, en su momento a la Sociedad SEGIPSA la valoración en el área específica. El informe fue emitido con fecha 17 de diciembre de 2013 y la valoración presente en el mismo es la que se utiliza

La aplicación de los criterios de la legislación urbanística, representada por el RDL 2/2008 de 20 de junio y su Reglamento de desarrollo RD 1492/2011 de 24 de octubre.

Será de referencia el artículo 21 del RDL 2/2008 de 20 de junio, cuando dispone:

**"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

*c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

*d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

*a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

*b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*

*c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*

*d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.”*

El desarrollo y pormenorización está presente en el artículo 6 del RD 1492/2011 de 24 de octubre.

Se trataría aquí, dadas las características de la reparcelación, de un supuesto del apartado a) del número 1 del reproducido artículo 21 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por tratarse de tal reparcelación. Luego, cabe, con la actualización que procediera, trasladar aquí la valoración efectuada con ocasión del procedimiento de expropiación.

En cualquier caso, las peculiaridades de titularidad, permitirían otros criterios de valoración. Es de resaltar, que lo que se pretende es una valoración acorde con el mercado inmobiliario, dado que la valoración de salida y adjudicación de lotes, en la modalidad legalmente establecida ha de partir de esa realidad.

Otra cosa es el momento en que, conforme al apartado a) del número 2 del citado artículo 21, ha de contemplarse esa valoración. Es la del inicio del presente expediente y que por ello puede diferir de la que resulte en el momento de la enajenación.

En todo caso, al tratarse de un único propietario –además de los viarios municipales– primaría la decisión de ese titular de acuerdo igualmente con el apartado a) del número 2 del mismo artículo 21 anteriormente reproducido. De todos modos, no cabe eludir aquellos métodos que se derivan de las circunstancias de mercado pero calculados de un modo objetivo.

**E) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.**

Es de indicar que todas las edificaciones existentes en el ámbito han sido objeto de demolición con anterioridad al presente documento por su incompatibilidad con el desarrollo del planeamiento. Todo ello en los términos previstos por el PE y, en su desarrollo el Estudio de Detalle de la UE-1A.

A efectos de la valoración se hace uso de lo preceptuado en el artículo 23 del RD 1492/2011 de 24 de octubre, cuando dispone:

*"Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*

*b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada."*

En el presente supuesto se aplica el método residual sin consideración a las edificaciones o infraestructuras que son objeto de demolición. Ello por dar lugar a una valoración más elevada el denominado método residual estático que la valoración conjunta del suelo y la edificación hasta ahora existentes, en sus propias características



y determinaciones. Todo ello como una modalidad objetiva de calcular la valoración propia del mercado inmobiliario.

Su concreción figuraba recogida en el previo expediente de expropiación en la modalidad de tasación conjunta donde se habría hecho uso de ese criterio, plasmado en las respectivas hojas de aprecio, con su traslado al "Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo". Ello sin perjuicio de las variaciones que posibilita la normativa, tal como se ha expresado con anterioridad.

La aplicación de los gastos de urbanización está presente en los planeamientos anteriormente indicados y en su concreción en el correspondiente y específico proyecto de urbanización.

Son de especial referencia en el presente Proyecto de Reparcelación los correspondientes a los espacios H1 EL y H2 EI, a cargo, respectivamente, de los titulares adquirentes de las parcelas de resultado H1V y PS-H1, por un lado, y H2V y PS-H2, por otro. Ello, en los términos y cuantía que se desarrolla más adelante.

En cuanto a la distribución de las cargas, servidumbres y participación proporcional en los gastos de urbanización están recogidas en la descripción y determinaciones de las denominadas fincas de resultado.

### **III.- FINCAS DE ORIGEN**

#### **• FINCA 1**

**La descripción, cabida y linderos actualmente aplicables de la finca que fue objeto de expediente de expropiación es la siguiente:**

*"URBANA. Finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del*

*ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (33.360,8294 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la calle Pintor Mariano Moré, confluencia con la calle Dionisio Fernández Nespral Aza y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Sur, con la calle Sanz Crespo, fincas 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Este, con la calle Pedro Duro y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Oeste con la finca de la que procede.”*

**Inscripción.-** La finca descrita se corresponde a una segregación de otra mayor, efectuada con ocasión del previo expediente expropiatorio concluido mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014, aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón en su reunión de 23 de diciembre de 2014, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 1825 Libro 1000, Folio 217, Finca número 34.738, inscripción 1ª IDUFIR 33023001005087.

El resto de finca, que permanece como titularidad de ADIF, consta descrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921 Libro 96, Folios 103, Finca número 4.953, inscripción 1ª

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesidad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

No obstante, es preciso indicar, como consecuencia de acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en su sesión de 27 de junio de 2014, la innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y desafectación de una parte de la citada finca, concretamente en lo que se refiere 3.962,00 m<sup>2</sup>, en la situación que se indica a continuación, se produjo y concretó en los términos y circunstancias que se recogen a continuación:

Declaración de innecesidad para la prestación del servicio y desafectación, en esos 3.962,00 m<sup>2</sup>, de la rasante del terreno y su subsuelo a partir de una cota de 20 metros medidos desde el carril de la infraestructura del túnel ferroviario manteniendo el resto del subsuelo de la finca, en mayor profundidad, su naturaleza jurídica de bien demanial, así como de los aprovechamientos atribuidos al inmueble, cuya descripción física y jurídica figuran a continuación:

*"Urbano: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ubicado en el término municipal de Gijón (Asturias), situado desde el PK 171/186 al 171/459 a ambos lados de la vía de la antigua línea León-Gijón, correspondiente con la de VENTA DE BAÑOS-GIJÓN-CERCANÍAS tramo GIJÓN-JOVELLANOS-GIJÓN-CERCANÍAS. Tiene forma de polígono irregular con una extensión superficial de TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.962,00 m<sup>2</sup>) y los siguientes linderos:*

*Norte: Parte del solar situado en Plaza DE Estación del Norte, s/n, con referencia catastral 4245001TP8244N0001RJ; Calle Dionisio Fernández-Nespral Aza y Calle pintor Mariano Moré.*

*Sur: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías) y Calle Sanz Crespo.*

*Este: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías)*

*Oeste: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías) y terrenos de ADIF fuera del ámbito UE-1A.*

*Dicha parcela genera unos aprovechamientos urbanísticos de 3.962,00 m<sup>2</sup>/t.*

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.-** La finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.-** A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta integrando, total o en parte las siguientes parcelas catastrales, todas ellas adscritas en la actualidad a ADIF: 4044002TP8244N0003EL, 4044002TP8244N0002WK, 4044002TP8244N0001QJ, 4044002TP8244N0004RB, 4044005TP8244N0001TJ 4044004TP8234S0001LZ (parte), 4044004TP8234S0002BX (parte) y 4044003TP8244S0001PW

**Desafectación.-** 1º) Una parte de esta finca junto a la totalidad de las fincas registrales 4.957 4959, 4961 4963, 4965 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup> (de ellos 5.823,9594 m<sup>2</sup> correspondientes a esta finca), fue objeto de declaración de innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del

artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF

Los linderos de esta parte de la finca serían los siguientes:

Norte: Terrenos de ADIF (parcela del túnel de penetración del ferrocarril en la ciudad).  
Sur: Calle Sanz Crespo y terrenos de ADIF (finca registral 4955 del Registro de la Propiedad Número 2 de Gijón y restantes fincas registrales objeto de desafectación en el mismo procedimiento Números 4.957 4959, 4961 4963, 4965 y 4967 del Registro de la Propiedad Número 2 de Gijón. Este: Terrenos de ADIF (parcela del túnel de penetración del ferrocarril en la ciudad). Oeste: Terrenos de ADIF fuera del ámbito UE-1A.

2º) Una parte de esta finca, configurando a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela B) con un total de 23.574,87 m<sup>2</sup>, fue objeto de declaración de innecesaridad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF.

Los linderos de esta parte de la finca serían los siguientes:

Norte: Calle Pintor Mariano Moré.

Sur: Calle Sanz Crespo

Este: Calle Pedro Duro

Oeste: Terrenos de ADIF (parcela del túnel de penetración del ferrocarril en la ciudad).

3º) Y una última parte de la finca, de forma longitudinal y en curva, de 3.962,00 m<sup>2</sup>, y que ya ha sido objeto de descripción con anterioridad fue objeto de declaración de innecesaridad para la prestación del servicio y desafectación del dominio público de la rasante del terreno y su subsuelo a partir de una cota de 20 metros medidos desde el carril de la infraestructura del túnel ferroviario manteniendo el resto del subsuelo de la

finca su naturaleza jurídica de bien demanial, así como de los aprovechamientos atribuidos al inmueble, para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF

Su descripción física sería la siguiente:

“Urbano: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ubicado en el término municipal de Gijón (Asturias), situado desde el PK 171/186 al 171/459 a ambos lados de la vía de la antigua línea León-Gijón, correspondiente con la de VENTA DE BAÑOS-GIJÓN-CERCANÍAS tramo GIJÓN-JOVELLANOS-GIJÓN-CERCANÍAS. Tiene forma de polígono irregular con una extensión superficial de TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.962,00 m2) y los siguientes linderos:

Norte: Parte del solar situado en Plaza DE Estación del Norte, s/n, con referencia catastral 4245001TP8244N0001RJ; Calle Dionisio Fernández-Nespral Aza y Calle pintor Mariano Moré.

Sur: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías) y Calle Sanz Crespo.

Este: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías)

Oeste: Terrenos de ADIF (parte del antiguo recinto de la Estación de Gijón-Cercanías) y terrenos de ADIF fuera del ámbito UE-1A.

## • **Finca 2**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 2 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo*

*una extensión superficial de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (159,99 metros cuadrados). Linda: al Norte y al Oeste, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; y al Este, con la finca número 3 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia.*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 115, Finca número 4.963, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000304235.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesaridad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de

la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** la Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita forma parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4957, 4959, 4961, 4965 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF

### • **Finca 3**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 3 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo*



*una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y DOS METROS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (162,25 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Este, con la finca número 2 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, propiedad del Estado Español; al Oeste con la finca número 4 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia.”*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 113, Finca número 4.961, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000304341.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón. por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del “Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón.” Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesaridad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) Q-**

28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación, formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4957, 4959, 4963, 4965 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesaridad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF

#### ● **Finca 4**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 4 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y TRES METROS TRES MIL OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (173,3086 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Este, con la finca número 5 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, propiedad del Estado Español; al Oeste con la finca número 3 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia."*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 119, Finca número 4.967, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000304402.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesidad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.-** A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación, formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4957, 4959, 4961, 4963 y 4965, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesaridad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF

#### • **Finca 5**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 5 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y SEIS METROS SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (176,6750 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Este, con la finca número 6 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, propiedad del Estado Español ; al Oeste con la finca número 4 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia."*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 117, Finca número 4.965, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000303849.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesaridad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del

Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4957, 4959, 4961, 4963 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación de declaración de innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF.

## • **Finca 6**

### **La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 6 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de CIENTO SETENTA METROS DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (170,2888 metros cuadrados) Linda: al Norte, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Este, con la finca número 7 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, propiedad del Estado Español; al Oeste con la finca número 5 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia."*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 111, Finca número 4.959, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000303931.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello

precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesidad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación, formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4957, 4961, 4963, 4965 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el



número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF.

• **Finca 7.**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 7 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y TRES METROS CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (173,5242 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia; al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Este, con la finca número 8 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, propiedad del Estado Español; al Oeste con la finca número 6 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia."*

**Inscripción.-** La finca descrita, consta en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 109, Finca número 4.957, inscripción 1ª, IDUFIR 33023000303887.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se

procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesidad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fue adquirida, el conjunto de la finca, en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación, formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.** La presente finca, junto con una parte de la finca registral 4953 y la totalidad de las fincas registrales 4959, 4961 4963, 4965 y 4967, configurando todas ellas a estos efectos en el específico procedimiento la denominada parcela A) con un total de 6.840 m<sup>2</sup>, habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesidad para la prestación del servicio ferroviario y de

desafectación del dominio público para su incorporación al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF.

### • **Finca 8**

**La descripción, cabida y linderos aplicables a la finca es la siguiente:**

*"URBANA. Finca actualmente sin edificación número 3 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS MIL TRESCIENTOS CUARENTA CENTÍMETROS CUADRADOS (177,1340 metros cuadrados). Linda: al Norte y Este, con la finca número 1 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia, al Sur, con la calle Sanz Crespo; al Oeste con la finca número 7 de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de referencia."*

### **Inscripción.-**

**1)** de la finca descrita, consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón al Tomo 921 Libro 96 Folio 107 Finca 4955 Inscripción 1ª

**2)** La otra mitad indivisa del pleno dominio de la finca descrita, consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 921, Libro 96, Folio 107, Finca número 4.955, inscripción 1ª IDUFIR 33023000891155

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio, de ambas mitades indivisas a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** y fue adquirida a mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de diciembre de 2014.

Se utilizó, en el contenido y redacción del mencionado convenio, la modalidad de expediente unificado para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito, en su

naturaleza de patrimoniales, previa desafectación, una vez alcanzado el mutuo acuerdo entre la sociedad Gijón al Norte (beneficiaria de la expropiación) y ADIF (titular de los bienes y derechos afectados). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2014, dio por finalizado el expediente y se procedió a expedir la correspondiente certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es resultado del desarrollo del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta de la UE-1A del "Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón." Ello precedido, dado que se trataba de una parcela de dominio público, de declaración de innecesaridad para el dominio ferroviario y desafectación adoptado en acuerdos del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en su sesión de 27 de junio de 2014.

Fueron adquiridas ambas mitades indivisas de la finca en los términos expresados, en la modalidad expropiatoria indicada, mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo al **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** Q-28016008-H, con domicilio social en la C/ Sor Ángela de la Cruz, 3 -28020 Madrid- a quien le correspondía **por atribución legal** y en este sentido se certificaba con fecha seis de octubre de 2014, por D. Alfredo Cabello Amézaga en su calidad de Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF. Se acompañaba, el Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, y como documentación acreditativa de las circunstancias de la titularidad expresada a favor de ADIF, certificado de D<sup>a</sup> María José Mora de la Viña. Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado de fecha 10 de diciembre de 2014 y Acta de Notoriedad.

**Cargas, gravámenes y arrendamientos.** La Finca descrita, en sus dos mitades indivisas se encuentra libre de cargas y por tanto igualmente libre de gravámenes y arrendamientos.

**Referencia catastral.**- A los efectos prevenidos en el artículo 50 de la Ley 13/1.996, de treinta de diciembre, la finca descrita consta en el Proyecto de Expropiación, formando parte de la Parcela Catastral 4044003TP8244S0001PW, que tiene una superficie de 13.242 m<sup>2</sup>, pertenece a FEVE (actualmente ADIF).

**Desafectación.-** La totalidad de la presente finca, es decir, el conjunto de las dos mitades originariamente indivisas habría sido objeto, con anterioridad a la expropiación, de declaración de innecesaridad para la prestación del servicio ferroviario y de desafectación del dominio público para su incorporación como Parcela C) al patrimonio propio de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con el carácter de bien patrimonial, mediante acuerdo del Consejo de Administración de ADIF en sesión de 27 de junio de 2014. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y artículos 16.1.r) del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial ADIF.

La descripción del conjunto sería la siguiente:

*"URBANA. Finca procedente del cómputo unificado de la Relación de Bienes y Derechos del Proyecto de Expropiación de la unidad de ejecución UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la Ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34.554,00 metros cuadrados). Linda: al Norte, con la calle Pintor Mariano Moré, confluencia con la calle Dionisio Fernández Nespral Aza y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Sur, con la calle Sanz Crespo y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Este, con la calle Pedro Duro y borde del exterior de la UE-1A y del propio Plan Especial para la Integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón; al Oeste con resto de la finca de la que procede la mayor parte de la misma."*

A tal descripción unificada se ha de trasladar la desafectación parcial, en una parte de la superficie en los términos en que figura recogido con ocasión de la descripción y circunstancias de la finca número 1 anteriormente referenciada.

**Inscripción.-** La finca descrita, consta inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de los de Gijón, al Tomo 1825, Libro 1.000, Folio 218, Finca número 34.740, inscripción 1ª, IDUFIR 33023001005094.

**Dominio.-** Pertenece el pleno dominio, a la sociedad **GIJÓN AL NORTE SA** por agrupación instrumental de las fincas anteriormente descritas que fueron adquiridas mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, de fecha 20 de

diciembre de 2014, realizado dentro del procedimiento expropiatorio con las condiciones y determinaciones que figuran en el mismo y aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón en fecha 23 de diciembre de 2014, a los efectos previstos en los artículos 23 y 24 del RD 1093/1997 de 4 de julio. Ello una vez superado el correspondiente periodo de información pública sin que se hubiese producido alegación alguna.

**Valoración.-** La valoración total de las fincas expropiadas según figura en el Convenio de expropiatorio de adquisición por mutuo acuerdo de las anteriormente referenciadas fincas 1 a 8, de fecha 20 de diciembre de 2014, fue fijada en la cantidad de 41.262.814,61 €.

### • **9 Sistema viario**

Forman parte igualmente de la presente fase o etapa UE 1A de la unidad de UE A del Plan Especial Peri 00 Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón diversos tramos del actual sistema viario de la ciudad de Gijón, como dominio público del Ayuntamiento de Gijón.

Mantienen, en esta fase, es decir, en el procedimiento de reparcelación, tal determinación y destino, si bien, según el indicado planeamiento en el que se incluyen, el aprovechamiento urbanístico que hubiera podido corresponderles se trasladó, mediante previo Convenio, a la sociedad Gijón al Norte S.A., beneficiaria de la expropiación, a fin de costear, hasta el límite de valoración de ese aprovechamiento, las inversiones, con las correspondientes ejecuciones de obra, con destino ferroviario, que se realicen en los términos del Convenio.

Resulta así, en cumplimiento, como igualmente recoge el planeamiento, del Acuerdo Sexto del Convenio suscrito el día 2 de septiembre de 2002 entre el Ayuntamiento de Gijón el Ministerio de Fomento y el Principado de Asturias para la Integración del Ferrocarril en la ciudad de Gijón-Xixón.

Los tramos del sistema viario incluidos en la presente fase o etapa, en las condiciones anteriormente señaladas, relativas al aprovechamiento, serían las siguientes, con la configuración expresada en el presente documento:

- a) Tramos de las calles Dionisio Fernández-Nespral Aza que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-280 y Pintor Mariano Moré que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-281 y que son contiguos entre sí. Tiene una superficie de 4.367 m<sup>2</sup>, después de una precisión de límites en la calle Pintor Mariano Moré. Está situado en el borde norte de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.
- b) Tramo de la calle Sanz Crespo que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-280. Tiene una superficie de 7.751 m<sup>2</sup>. Está situado en el borde sur de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.
- c) Tramo de la calle Pedro Duro que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-280. Tiene una superficie de 63 m<sup>2</sup>. Está situado en el borde este de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.
- d) Tramo de calle de titularidad municipal referencia E en el Estudio de Detalle. Tiene una superficie de 29 m<sup>2</sup>

En total un conjunto viario que suma una superficie de 12.210 m<sup>2</sup>

### • **Agrupación instrumental**

La descripción de la agrupación instrumental a los efectos del artículo 18 del Reglamento Hipotecario sería el siguiente:

*"Conjunto de parcelas y sistema viario, que configuran la totalidad de la Unidad UE-1A del Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón, que tiene de suelo una extensión superficial de cuarenta y seis mil setecientas sesenta y cuatro metros cuadrados (46.764 m<sup>2</sup>) Linda: al Norte, con la calle Pintor Mariano Moré que engloba hasta el borde exterior de la UE-1A, confluencia con la calle Dionisio Fernández Nespral Aza, que integra en parte y borde del exterior de la UE-1A; al Sur, con la calle Sanz Crespo que engloba, en parte, hasta el borde del exterior de la UE-1A; al Este, con la calle Pedro Duro y borde del exterior de la UE-1A; al Oeste, con borde exterior de la UE-1A pero con espacio incluido en el Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón."*

#### **IV.- PARCELAS DE RESULTADO**

##### **A.- Distribución**

La distribución de las parcelas de resultado ha de partir de las unidades funcionales globales, pero debe concretarse en los términos exigidos por la legislación hipotecaria en las correspondientes parcelas de resultado.



Partiendo de esta sistemática las fincas de resultado serían las siguientes:

• **Finca 1) Residencial H1-V**

**Parcelas H1-V.** Urbana, Tiene un uso cualificado residencial, con la configuración en cuatro bloques separados entre sí, es decir, componiendo un espacio discontinuo mediante una integración envolvente de la calificación H1 EL, que posibilita el acceso a cada uno de ellos, entre el espacio edificado en superficie.

Se trataría de un conjunto de cuatro edificios, con la correspondiente envolvente, que se distinguen con la denominación H1V-I, H1V-II H1V-III y H1V-IV, con una tipología de edificación aislada en bloque exento. Su superficie total, sumados los cuatro bloques, y según el planeamiento aplicable, sería de CINCO MIL OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (5.085,00 m<sup>2</sup>), con una superficie edificable máxima del uso cualificado residencial de 21.152,00 m<sup>2</sup> y total, sumados otros usos, de 25.118,00 m<sup>2</sup>, con los usos compatibles o comerciales, ocupación máxima, número de plantas y viviendas, posición de la edificaciones, con la existencia de alineaciones obligatoria y variables con las alternativas que posibilita, vuelos, utilización de materiales y del espacio bajo rasante que resultan del planeamiento.

El bloque H1V-I, de una superficie de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1.298,00 m<sup>2</sup>) tiene un forma trapezoidal y linda al norte y este con suelo destinado a H1 EL, al sur con H1 EL y en un punto con sistema viario constituido por la calle Sanz Crespo.

El bloque H1V-II, de una superficie de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (856,00 m<sup>2</sup>) tiene forma trapezoidal y linda por todos sus lados con H1-EL y, además, por su lado sur, en un punto con sistema viario constituido por la calle Sanz Crespo.

El bloque H1V-III, de una superficie de MIL SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.069,00 m<sup>2</sup>) tiene forma trapezoidal y linda por su lado norte con Sistema General de Zona Verde SGZV y por el sur, este y oeste, con H1-EL

El bloque H1V-IV, de una superficie de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.862,00 m<sup>2</sup>) tiene forma trapezoidal y linda por su lado norte con Sistema General de Zona Verde SGZV y por el sur, este y oeste, con H1-EL.

La distribución de las citadas determinaciones entre las edificaciones resultantes, mediante los correspondientes lotes, se realizará en el consiguiente proyecto de parcelación o, en su caso, determinación urbanística o edificatoria que resulte aplicable al efecto, lo que permitirá el acceso individualizado de cada edificio al Registro de la Propiedad

Linda por sus lados Norte y Sur con Sistema General de Zona Verde SGZV y además por el sur, en dos puntos por con sistema viario constituido por la calle Sanz Crespo y por el Este y Oeste con Sistema General de Zona Verde SGZV y configura en su interior y bordes, en forma envolvente, el suelo destinado a H1 EL

Se permitirá la edificación bajo rasante de la propia parcela en los términos regulados en la normativa del planeamiento de referencia para uso de garaje aparcamiento y otros usos admitidos por el citado planeamiento en la forma de titularidad que se determina en el mismo. Igualmente se habrían de autorizar las obras que posibiliten el acceso a los edificios y a tales espacios así como las relacionadas con el suministro y utilización de los servicios de los respectivos edificios.

**Adjudicatario:** de **H1V** la Compañía Mercantil **GIJÓN AL NORTE SA**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico del PERI 00 con las determinaciones concretas fijadas por el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y normativa que la modifique o desarrolle.

Es resultado, a los efectos previstos en los artículos 193 del DL 1/2004 de 22 de abril (TROTU) y 480 del Reglamento D. 278/2007 de 4 de diciembre (ROTU) de la subrogación real del 56,23 % de las fincas aportadas por la citada Sociedad en la presente reparcelación que se traslada a esta parcela y a PS-H1.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con PS-H1 y la concreción y distribución proporcional entre ambos

habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio. Ello sin perjuicio de que, una vez transmitidas las fincas, el Ayuntamiento de Gijón pueda exigir el correspondiente aval bancario o garantía equivalente.

A tales efectos, en el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada con destino a la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H1 EL ubicada en el interior de la presente parcela de uso lucrativo pero destinadas a ser cedidas al uso y dominio público, en 420.000,00 € a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H1V y PS-H1.

Libre de otras cargas y gravámenes.

### • **Finca 2 Residencial H2-V**

**H2-V.** Urbana. Tiene un uso cualificado residencial, con la configuración en dos bloques separados entre sí, es decir, componiendo un espacio discontinuo, mediante una integración envolvente de la calificación H2-EL, que posibilita el acceso a cada uno de ellos, entre el espacio edificado en superficie.

Se trataría de un conjunto de dos edificios, con la correspondiente envolvente, que se distinguen con la denominación H2V-I y H2V-II, con una tipología de edificación aislada en bloque exento. Su superficie total, sumados los dos bloques, y según el planeamiento aplicable, sería de DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (2.517,00 m<sup>2</sup>), con una superficie edificable máxima del uso cualificado residencial de 17.575,00 m<sup>2</sup> y total, sumados otros usos, de 19.551,00 m<sup>2</sup>, con los usos compatibles o comerciales, ocupación máxima, número de plantas y de viviendas, posición de la edificaciones, con la existencia de alineaciones obligatoria y variables con las alternativas que posibilita, vuelos, utilización de materiales y del espacio bajo rasante que resultan del planeamiento.

El bloque H2V-I de una superficie de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.456,00 m<sup>2</sup>) tiene un forma trapezoidal y linda al norte con suelo destinado a H1 EL y con Sistema General de Zona Verde SGZV, al sur y al este con H1 EL y al oeste con Sistema General de Zona Verde SGZV.

El bloque H2V-II, de una superficie de MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (1.061,00 m<sup>2</sup>) tiene forma trapezoidal y linda por todos sus lados con H1-EL

La distribución de las citadas determinaciones entre las edificaciones resultantes, mediante los correspondientes lotes, se realizará en el consiguiente proyecto de parcelación o, en su caso, determinación urbanística o edificatoria que resulte aplicable al efecto, lo que permitirá el acceso individualizado de cada edificio al Registro de la propiedad.

Linda por su lado Norte con la parcela de H2 EL y Sistema General de Zona Verde SGZV Sur y Este con parcela H2 EL y por el Oeste Sistema General de Zona Verde SGZV y configura en su interior, en forma envolvente, el suelo destinado a H2 EL

Se permitirá la edificación bajo rasante de la propia parcela en los términos regulados en la normativa del planeamiento de referencia para uso de garaje aparcamiento y otros usos admitidos por el citado planeamiento en la forma de titularidad que se determina en el mismo. Igualmente se habrían de autorizar las obras que posibiliten el acceso a los edificios y a tales espacios así como las relacionadas con el suministro y utilización de los servicios de los respectivos edificios.

**Adjudicatario:** de **H2V** la Compañía Mercantil **GIJÓN AL NORTE SA**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico del PERI 00 con las determinaciones concretas fijadas por el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y normativa que la modifique o desarrolle.

Es resultado, a los efectos previstos en los artículos 193 del DL 1/2004 de 22 de abril (TROU) y 480 del Reglamento D. 278/2007 de 4 de diciembre (ROU) de la subrogación real del 43,77 % de las fincas aportadas por la citada Sociedad en la presente reparcelación que se traslada a esta parcela y a PS-H2.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con PS-H2 y la concreción y distribución proporcional

entre ambos habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio. Ello sin perjuicio de que, una vez transmitidas las fincas, el Ayuntamiento de Gijón pueda exigir el correspondiente aval bancario o garantía equivalente.

A tales efectos, en el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada con destino a la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H2 EL ubicada en el interior de la presente parcela de uso lucrativo pero destinadas a ser cedidas al uso y dominio público, en 180.000,00 € a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H2V y PS-H2.

Libre de otras cargas y gravámenes.

### • **Finca 3 Espacio Libre. Parcela H1 EL**

**Parcela H1 EL.** Urbana. Se configura como Sistema de Espacios Libre SGEL-R espacio libre de dominio y uso público en los términos previstos por el planeamiento, permitiendo, por tanto, el acceso a las edificaciones que envuelve. Reúne la posibilidad de utilización en el subsuelo de una superficie superpuesta en el citado espacio. De una superficie de SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (6.504,00 m<sup>2</sup>)

Linda por sus lados Norte y Sur con Sistema General de Zona Verde SGZV V1 y concretamente al sur, además, con la calle Sanz Crespo y por el Este con Sistema General de Zona Verde SGZV V1 y, en un punto, con sistema viario de la Plaza de la Estación y al oeste con Sistema General de Zona Verde SGZV V1 y en general, dado que los engloba, con los edificios previstos en el ámbito H1V.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón,** de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Peri 00.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril (TROTU) y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón, como finca destinada en origen al uso y dominio público en los términos y modalidades que figuran recogidos en el plano PO-02.1 del Estudio de

Detalle. No participa en las cargas de urbanización correspondientes al desarrollo del planeamiento.

La urbanización de estas parcelas correrá a cargo de los titulares de las fincas H1V y PS-H1, hasta una superficie, coincidente con la calificación urbanística de H1-EL, de 4.185,00 m<sup>2</sup>. Urbanización que deberá ser garantizada mediante aval bancario u otra modalidad que acepte el Ayuntamiento de Gijón por el importe que resulte del proyecto de edificación y habrá de incluir una separata correspondiente a esa urbanización en concreto y sin cumplir tal requisito no se expedirá licencia de construcción o edificación alguna, salvo que el Ayuntamiento determine lo contrario.

De conformidad con el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, se asigna como cantidad estimada con destino a la carga de urbanización de las obras de urbanización de este espacio, de 420.000,00 € a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H1V y PS-H1.

Considerando que la urbanización de este espacio puede llevarse a cabo de forma simultánea al proceso constructivo, previamente a la concesión de la licencia de construcción, deberá constituirse aval bancario que sustituya a la afección real destinada a garantizar esa urbanización. El importe se referirá al propio de la urbanización pendiente y, en su caso, a la que tuviera que ser repuesta. La aportación del aval bancario conllevará la cancelación de la carga real a inscribir en el Registro de la Propiedad.

Los avales que se constituyan podrán ser devueltos una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización, previa la constitución de otro, que en el momento de dicha recepción, determine el Servicio de Obras Públicas del Ayuntamiento de Gijón, para responder de los posibles defectos que puedan surgir durante el preceptivo plazo de garantía de un año al que se refiere el artículo 195 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril (TROU)

Si bien formalmente la cesión al Ayuntamiento de Gijón de todos los espacios de cesión obligatoria, incluidos los espacios libres de uso público H1-EL y H2-EL, tendrá lugar con la aprobación definitiva de la presente reparcelación, el Ayuntamiento no recibirá

materialmente esos terrenos entretanto no haya concluido la urbanización de los mismos y se produzca la recepción municipal de las obras

#### • **Finca 4. Espacio Libre H2 EL**

**Parcela H2 EL.** Urbana. Se configura como un Sistema de Espacios Libre SGEL-R espacio libre de dominio y uso público en los términos previstos por el planeamiento, permitiendo, por tanto, el acceso a las edificaciones que envuelve. Reúne la posibilidad de utilización en el subsuelo del derecho de subedificación o, de modo preferente, superficie superpuesta en el citado espacio. De una superficie de TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.362,00 m<sup>2</sup>).

Linda por sus lados Norte, Este y Oeste con Sistema General de Zona Verde SGZV y por el Sur con sistema viario, concretamente con la calle San Crespo y en general, dado que los engloba, con los edificios previstos en el ámbito H1V.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón,** de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Peri 00.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril TROTU y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón, como finca destinada en origen al uso y dominio público en los términos y modalidades que figuran recogidos en el plano PO-02.1 del Estudio de Detalle. No participa en las cargas de urbanización correspondientes al desarrollo del planeamiento

La urbanización de esta parcela, en lo que corresponde al ámbito urbanístico H1-EL de 1.776,00 m<sup>2</sup> correrá a cargo de los titulares de las fincas H2V y PS-H2. Urbanización que deberá ser garantizada mediante aval bancario u otra modalidad que acepte el Ayuntamiento de Gijón por el importe que resulte del proyecto de edificación y habrá de incluir una separata correspondiente a esa urbanización en concreto y sin cumplir tal requisito no se expedirá licencia de construcción o edificación alguna, salvo que el Ayuntamiento determine lo contrario.

De conformidad con el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, se asigna como cantidad estimada con destino a la carga de urbanización de las obras de urbanización de este espacio, de 180.000,00

€ a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H2V y PS-H2.

Considerando que la urbanización de este espacio puede llevarse a cabo de forma simultánea al proceso constructivo, previamente a la concesión de la licencia de construcción, deberá constituirse aval bancario que sustituya a la afección real destinada a garantizar esa urbanización. El importe se referirá al propio de la urbanización pendiente y, en su caso, a la que tuviera que ser repuesta. La aportación del aval bancario conllevará la cancelación de la carga real a inscribir en el Registro de la Propiedad.

Los avales que se constituyan podrán ser devueltos una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización, previa la constitución de otro, que en el momento de dicha recepción, determine el Servicio de Obras Públicas del Ayuntamiento de Gijón, para responder de los posibles defectos que puedan surgir durante el preceptivo plazo de garantía de un año al que se refiere el artículo 195 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril (TROU)

Si bien formalmente la cesión al Ayuntamiento de Gijón de todos los espacios de cesión obligatoria, incluidos los espacios libres de uso público H1-EL y H2-EL, tendrá lugar con la aprobación definitiva de la presente reparcelación, el Ayuntamiento no recibirá materialmente esos terrenos entretanto no haya concluido la urbanización de los mismos y se produzca la recepción municipal de las obras.

#### • ***Finca 5) Dotacional. DOT1***

**DOT1.** Urbana. Parcela con destino dotacional, configurada por el Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón Peri 00 y en su concreción y variación en el Estudio de Detalle de la Unidad de actuación UE-1A, como servicio de interés público y social y que habrá de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Gijón, de forma triangular y una superficie de MIL CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.057,00 m<sup>2</sup>). Las condiciones de ocupación máxima del suelo y subsuelo, destino, ocupación máximas, número de plantas, altura máxima, posición de la edificación y demás determinaciones, serán las que figuran en el Plan Especial de referencia.



Linda: por su lado Norte con la calle pintor Mariano Moré; por el Este con borde del propio Plan Especial y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y por el Sur y Oeste con sistema viario previsto por los planeamientos de referencia

Se permitirá la edificación bajo rasante en los términos regulados en la normativa del Peri 00 y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A para uso de garaje aparcamiento y otros usos admitidos por el citado planeamiento en la forma de titularidad que determinen. Igualmente se habrían de autorizar las obras que posibiliten el acceso a tales espacios así como las relacionadas con el suministro y utilización de los servicios del edificio.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Peri 00.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril TROTU y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón, como finca destinada en origen al uso y dominio público. No participa en las cargas de urbanización correspondientes al desarrollo del planeamiento pero si en las inherentes e internas a la propia parcela.

Libre de cargas y gravámenes

• ***Finca 6) Sistema General de Zonas Verdes. SGZV V1***

**SGZV V1** Urbana. Destinado a SGZV, Zona Verde Pública, de forma irregular, como suelo de dominio y uso público de una superficie de OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (8.443,00 m<sup>2</sup>), configurando el espacio denominado V1, conforme determina el Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón Peri 00 y en su concreción y variación en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y con el destino que figura en el citado planeamiento y que habrá de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Gijón.

Linda: Al Norte, con la calle pintor Mariano Moré y sistema viario; al Este con la calle Pedro Duro y plaza del Humedal; al Sur con la Plaza del Humedal y la calle Sanz Crespo y ámbitos H1 y H2 y al Oeste, con sistema viario, envuelve prácticamente en su interior los ámbitos de unidades de proyecto H1 y H2, salvo en aquellos espacios

donde estos últimos conectan directamente con el sistema viario actual en su borde sur y el acceso que se facilita a tales edificios.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Peri 00.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril TROTU y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón como finca destinada en origen a sistema general de zona verde de uso y dominio público.

En una parte de la citada **SGZV V1**, con la denominación de **V1a**, con una extensión superficial de 3.962,00 m<sup>2</sup>, de marcado carácter longitudinal y en forma de curva, se proyecta por el subsuelo en espacio situado en los bordes sur y noroeste de la unidad, lindando, en sus extremos, con sistema viario, y al norte y al sur con unidades H1 y H2, respectivamente, y la propia V1 en la que se integra al norte.

Ello como propiedad superpuesta en el subsuelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, y resultado de proyectar verticalmente sobre la rasante del terreno los límites de la obra y una zona de protección (4 metros a ambos lados) correspondientes al túnel ferroviario, titularidad de ADIF, que transcurre bajo la misma.

Es propiedad demanial de ADIF, que se mantiene en ese carácter y que no fue objeto de desafectación en su día y por ende tampoco de expropiación y que medida, hacia el interior desde una altura de 20 metros sobre el carril de la infraestructura, traslada a la capa superior perteneciente a la zona verde las limitaciones derivadas de esta condición, pero en ningún caso una situación de servidumbre como tal zona verde en superficie.

#### • **Finca 7) Sistema General de Zonas Verdes. SGZV V2**

**SGZV V2** Urbana. Destinado a SGZV, Zona Verde Pública, de forma triangular, como suelo de dominio y uso público de una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286,00 m<sup>2</sup>), configurando el espacio denominado V2,

conforme determina el Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón Peri 00 y en su concreción y variación en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y con el destino que figura en el citado planeamiento y que habrá de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Gijón.

Linda: Al Norte, Sur y Oeste con sistema viario y al Este con borde del propio Plan Especial y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Plan Especial.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril TROTU y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón como finca destinada en origen a sistema general de zona verde de uso y dominio público.

**• Finca 8. Titularidad superpuesta en el subsuelo. PS-H1**

**PS-H1.** Urbana. Se establece como titularidad en el subsuelo bajo las rasante de la parcela H1-EL y espacio configurado en el plano nº 5 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la UE 1A, una superficie concreta especial superpuesta. Es de carácter patrimonial y se corresponde al subsuelo de la parcela y superficie sobre rasante de SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (6.504,00 m<sup>2</sup>).

Los linderos son los propios de H1-EL

En esta parcela se situarán las construcciones e instalaciones destinadas a uso privado determinadas en el planeamiento y los accesos a las mismas desde el exterior, que igualmente fueran precisos. La superficie edificable bajo rasante será la que resulta del planeamiento.

Sobre la rasante de dicha parcela, en la parte no ocupada por la edificación y su envolvente, se establece, como se ha indicado y descrito con anterioridad, el espacio libre de uso público con la calificación de H1 EL que figura en el planeamiento, y se

posibilita el acceso funcional a los edificios desde el sistema viario. Las condiciones y características de esta situación del subsuelo (uso, espesor mínimo o costra mantenimiento, sobrecargas...) serán las que rigen en el planeamiento y se completarán, si fuera preciso, mediante convenio con el Ayuntamiento de Gijón.

En todo caso los terrenos deberán tener un espesor mínimo, hasta la cara superior de forjado del techo de garaje u otro uso admitido por el planeamiento ("costra") de 1.00 metro y el forjado de techo del mismo de estas zonas deberá tener una capacidad de la menos 2.000 KP/M<sup>2</sup> de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios o aquellas otras determinaciones complementarias o diferenciadas que determine el planeamiento aplicable.

**Adjudicatario:** de **PS-H1** la Compañía Mercantil **GIJÓN AL NORTE SA**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico del PERI 00 con las determinaciones concretas fijadas por el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y normativa que la modifique o desarrolle.

Es resultado, a los efectos previstos en los artículos 193 del DL 1/2004 de 22 de abril (TROTU) y 480 del Reglamento D. 278/2007 de 4 de diciembre (ROTU) y forma parte, junto al suelo de H1V, de la subrogación real del 56,23 % de la superficie de las fincas aportadas por la citada Sociedad en la presente reparcelación.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con H1V y la concreción y distribución proporcional entre ambos habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio.

A tales efectos, en el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada de la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H1-EL ubicado en el interior de la presente parcela de uso lucrativo pero destinadas a ser cedidas al uso y dominio público, 420.000,00 €, a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H1V y PS-H1.

Libre de otras cargas y gravámenes.

• ***Finca 9. Titularidad superpuesta en el subsuelo. PS-H2***

**PS-H2.** Urbana. Se establece como titularidad en el subsuelo bajo las rasante de la parcela H2-EL y espacio adyacente de V1, configurado en el plano nº 5 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la UE 1A, una superficie concreta especial superpuesta. Es de carácter patrimonial y se corresponde al subsuelo de la parcela y superficie sobre rasante de TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.362,00 m<sup>2</sup>).

Los linderos son los propios de H12-EL.

En esta parcela se situarán las construcciones e instalaciones destinadas a uso privado determinadas en el planeamiento y los accesos a las mismas desde el exterior, que igualmente fueran precisos. La superficie edificable bajo rasante será la que resulta del planeamiento.

Sobre la rasante de dicha parcela, en la parte no ocupada por la edificación y su envolvente, se establece, como se ha indicado y descrito con anterioridad, el espacio libre de uso público con la calificación de H2 EL y que figura en el planeamiento, y se posibilita el acceso funcional a los edificios desde el sistema viario. Las condiciones y características de esta situación del subsuelo (uso, espesor mínimo o costra mantenimiento, sobrecargas...) serán las que figuran en el planeamiento y se completarán, si fuera preciso, mediante convenio con el Ayuntamiento de Gijón.

En todo caso los terrenos deberán tener un espesor mínimo, hasta la cara superior de forjado del techo de garaje u otro uso admitido por el planeamiento ("costra") de 1.00 metro y el forjado de techo del mismo de estas zonas deberá tener una capacidad de la menos 2.000 KP/M<sup>2</sup> de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios o aquellas otras determinaciones complementarias o diferenciadas que determine el planeamiento aplicable.

**Adjudicatario:** de **PS-H2** la Compañía Mercantil **GIJÓN AL NORTE SA**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico del PERI 00 con las

determinaciones concretas fijadas por el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y normativa que la modifique o desarrolle.

Es resultado, a los efectos previstos en los artículos 193 del DL 1/2004 de 22 de abril (TROTU) y 480 del Reglamento D. 278/2007 de 4 de diciembre (ROTU) y forma parte, junto al suelo de H2V, de la subrogación real del 43.77 % de la superficie de las fincas aportadas por la citada Sociedad en la presente reparcelación.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con H2V y la concreción y distribución proporcional entre ambos habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio.

A tales efectos, el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada de la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H2-EL ubicado en el interior de la presente parcela de uso lucrativo pero destinadas a ser cedidas al uso y dominio público, 180.000,00 €, a distribuir de forma solidaria entre los titulares adquirentes de las parcelas H2V y PS-H2.

Libre de otras cargas y gravámenes.

#### • **Finca 10) Viario de nueva creación**

**SGV D1** Urbana. Destinado a SGV, Sistema General de Red Viaria, de forma marcadamente longitudinal, como suelo de dominio y uso público destinado a viario, con una superficie de SIETE MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (7.300,00 m<sup>2</sup>), configurando una parte del espacio denominado D1, conforme determina el Plan Especial para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón Peri 00 y en su concreción y variación en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A y con el destino para sistema viario que figura en el citado planeamiento y que habrá de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Gijón.

Linda: Al Norte con borde del propio Plan Especial y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A, sistema viario existente y DOT1 y V2; al Este con borde del propio Plan Especial y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1ª; al Sur, con sistema general de zona verde en colindancia con H1 y al Oeste, con sistema viario existente.

**Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Gijón**, de conformidad con la normativa urbanística y régimen urbanístico de la específica unidad de actuación del Plan Especial.

Es resultado, a los efectos previstos en el artículo 119.3 del Decreto Legislativo 1/2004 de 16 de abril TROTU y disposiciones concordantes y de desarrollo, de la cesión al Ayuntamiento de Gijón como finca destinada en origen a sistema general de zona verde de uso y dominio público.

Libre de cargas y gravámenes

• ***Finca 11) Sistema viario existente.***

Los tramos del sistema general viario existente de dominio y uso público titularidad del Ayuntamiento de Gijón y que conservan su determinación y destino, pero que están incluidos en el Pla Especial de integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón Peri 00, y Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UE-1A de una superficie total de 12.181 m<sup>2</sup>. Forman parte, con la denominación D1, del Sistema General de Red Viaria (SGV) sin perjuicio de otros suelos que se incorporan.

Constituyen los siguientes tramos:

- a) Tramos de las calles Dionisio Fernández-Nespral Aza que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-280 y Pintor Mariano Moré que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-281 y que son contiguos entre sí. Tiene una superficie de 4.367 m<sup>2</sup>, después de una precisión de límites en la calle Pintor Mariano Moré. Está situado en el borde norte de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.
- b) Tramo de la calle Sanz Crespo que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número 13-280. Tiene una superficie de 7.751 m<sup>2</sup>. Está situado en el borde sur de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.

- c) Tramo de la calle Pedro Duro que figura en el Inventario de Bienes municipal con el número13-280. Tiene una superficie de 63 m<sup>2</sup>. Está situado en el borde este de la fase o etapa y del propio planeamiento especial.
- d) Tramo de calle de titularidad municipal referencia E en el Estudio de Detalle. Tiene una superficie de 29 m<sup>2</sup>

**B.- Resumen.**

La distribución y superficie de las parcelas de origen, tal como se ha detallado con anterioridad, sería la siguiente:

<b>FINCA</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	33.360,8294
<b>2</b>	159,9900
<b>3</b>	162,2500
<b>4</b>	173,3086
<b>5</b>	176,6750
<b>6</b>	170.2888
<b>7</b>	173,5242
<b>8</b>	177,1340
<b>9 VIARIO</b>	12.210,0000
<b>TOTAL</b>	<b>46.764,00 m<sup>2</sup></b>

La distribución en superficie de suelo de las parcelas resultantes de la reparcelación sería la siguiente, teniendo en cuenta las superficies computadas al efecto por el Estudio de Detalle de la unidad:

<b>DENOMINACIÓN PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
<b>H1-V</b>	5.085,00
<b>H2-V</b>	2.517,00



<b>H1-EL</b>	6.504,00
<b>H2-EL</b>	3.362,00
<b>DOT1</b>	1.057,00
<b>V1</b> (V1a 3.962 m <sup>2</sup> superpuesta (túnel ferrocarril))	8.443,00
<b>V2</b>	286,00
<b>VIARIO EXISTENTE</b>	12.210,00
<b>VIARIO DE NUEVA CREACIÓN</b>	7.300,00
<b>TOTAL</b>	<b>46.764,00</b>

La titularidad superpuesta en el subsuelo con usos lucrativos se extiende sobre un total de 9.866,00 m<sup>2</sup>. De ellos, 6.504,00 m<sup>2</sup>, bajo H1-EL y 3.362,00 bajo H2-EL.

La suma total, de **46.764,00 m<sup>2</sup>** es coincidente, por tanto, con la expresada en apartados anteriores respecto a las parcelas o fincas de origen incluidas en la reparcelación.

## V.- COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANÍSTICOS

El número 4 del artículo 17 del RDL 2/2008 de 20 de junio redactado por el apartado once de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013 dispone lo siguiente:

*“Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.”*

Siguiendo las determinaciones del articulado reproducido se entiende preciso la constitución en el ámbito de, al menos, los complejos inmobiliarios urbanísticos que se determinan en este apartado.

Ello por el hecho de que el planeamiento vigente en el ámbito de la UE-1A, en concreto el Estudio de Detalle de desarrollo de la unidad, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Gijón el día 14 de marzo de 2014, y de conformidad igualmente con las determinaciones del Plan Especial, configura la presencia de superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo.

La primera, en la rasante, como suelo de uso y dominio público destinado a espacio libre y el segundo, en el subsuelo, como finca especial de atribución privativa, previamente desafectada, tratándose de suelos cuyo desarrollo edificatorio será resultado de la ejecución del planeamiento de referencia.

Los ámbitos y condiciones de los complejos inmobiliarios urbanísticos son los siguientes:

### ● Parcelas H1 EL y PS-H1

La parcela H1 EL situada sobre la rasante, de una superficie de 6.504,00 m<sup>2</sup>, se atribuye al Ayuntamiento de Gijón y se configura como espacio libre de dominio y uso público en los términos previstos por el planeamiento, permitiendo, por tanto, el acceso a las edificaciones que envuelve. Posibilita la utilización en el subsuelo, como

finca especial de atribución privativa denominada PS-H1, que ha sido previamente desafectada, una superficie superpuesta en el subsuelo coincidente en proyección vertical con el citado espacio de la misma extensión y con las condiciones urbanísticas fijadas por el planeamiento.

La urbanización de H1 EL correrá a cargo de los titulares de las fincas H1V y PS-H1, pero hasta una superficie, coincidente con la calificación urbanística, propiamente dicha de H1-EL, de 4.185,00 m<sup>2</sup>, presente en el Estudio de Detalle.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca PS-H1 queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con H1V y la concreción y distribución proporcional entre ambos habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio.

A tales efectos, en el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada de la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H1-EL en la superficie anteriormente indicada de 4.185,00 m<sup>2</sup>.

En esta parcela PS-H1 se situarán las construcciones e instalaciones destinadas a uso privado determinadas en el planeamiento y los accesos a las mismas desde el exterior, que igualmente fueran precisos. La superficie edificable bajo rasante será la que resulta del planeamiento.

Sobre la rasante de dicha parcela, en la parte no ocupada por la edificación y su envolvente, se establece, como se ha indicado y descrito con anterioridad, el espacio libre de uso público con la calificación de H1 EL y se posibilita el acceso funcional a los edificios desde el sistema viario. Las condiciones y características de esta situación del subsuelo (uso, espesor mínimo o costra mantenimiento, sobrecargas...) serán las que rigen en el planeamiento y se completarán, si fuera preciso, mediante convenio con el Ayuntamiento de Gijón.

En todo caso los terrenos deberán tener un espesor mínimo, hasta la cara superior de forjado del techo de garaje u otro uso admitido por el planeamiento ("costra") de 1.00

metro y el forjado de techo del mismo de estas zonas deberá tener una capacidad de la menos 2.000 KP/M<sup>2</sup> de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios o aquellas otras determinaciones complementarias o diferenciadas que determine el planeamiento aplicable.

● **Parcelas H2 EL y PS-H2.**

La parcela H2 EL situada sobre la rasante, de una superficie de 3.372,00 m<sup>2</sup>, se atribuye al Ayuntamiento de Gijón y se configura como espacio libre de dominio y uso público en los términos previstos por el planeamiento, permitiendo, por tanto, el acceso a las edificaciones que envuelve. Posibilita la utilización en el subsuelo, como finca especial de atribución privativa denominada PS-H2, que ha sido previamente desafectada, de una superficie superpuesta en el subsuelo coincidente en proyección vertical con el citado espacio de la misma extensión y con las condiciones urbanísticas fijadas por el planeamiento.

La urbanización de H2 EL correrá a cargo de los titulares de las fincas H2V y PS-H2, pero hasta una superficie, coincidente con la calificación urbanística de H2-EL, de 1.176,00 m<sup>2</sup> presente en el Estudio de Detalle.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, la finca PS-H2 queda afecta al pago de las liquidaciones parciales que se efectúen relativas al proyecto de urbanización y demás costes de ejecución urbanística que le correspondan y, en su día en la liquidación definitiva, participando en ambos supuestos de forma conjunta con H2V y la concreción y distribución proporcional entre ambos habrá de figurar en el posterior desarrollo edificatorio.

A tales efectos, en el acuerdo adoptado, el 14 de julio de 2015, por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación UE-1A se asigna como cantidad estimada de la carga de urbanización de las obras de urbanización del espacio H2-EL en la superficie anteriormente indicada de 1.776,00 m<sup>2</sup>.

En esta parcela PS-H2 se situarán las construcciones e instalaciones destinadas a uso privado determinadas en el planeamiento y los accesos a las mismas desde el exterior, que igualmente fueran precisos. La superficie edificable bajo rasante será la que resulta del planeamiento.

Sobre la rasante de dicha parcela, en la parte no ocupada por la edificación y su envolvente, se establece, como se ha indicado y descrito con anterioridad, el espacio libre de uso público con la calificación de H2 EL que figura en el planeamiento, y se posibilita el acceso funcional a los edificios desde el sistema viario. Las condiciones y características de esta situación del subsuelo (uso, espesor mínimo o costra mantenimiento, sobrecargas...) serán las que rigen en el planeamiento y se completarán, si fuera preciso, mediante convenio con el Ayuntamiento de Gijón.

En todo caso los terrenos deberán tener un espesor mínimo, hasta la cara superior de forjado del techo de garaje u otro uso admitido por el planeamiento ("costra") de 1.00 metro y el forjado de techo del mismo de estas zonas deberá tener una capacidad de la menos 2.000 KP/M<sup>2</sup> de manera que, en su caso, permitan ser utilizados por los servicios de extinción de incendios o aquellas otras determinaciones complementarias o diferenciadas que determine el planeamiento aplicable.

**VI.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Tal como se indica en el apartado correspondiente a la valoración de las edificaciones, esta circunstancia no se contempla en el presente proyecto por aplicación, en su momento, del valor residual del suelo a los efectos previstos en el artículo 23 del RD 1492/2011 de 24 de octubre.

Hay que indicar, de todos modos, que las edificaciones hasta ahora existentes habrían sido objeto de demolición con anterioridad a la culminación del previo procedimiento expropiatorio.

## **VII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

Los artículos 482 y 483 del ROTU regulan el contenido de este apartado con referencia a la liquidación provisional, única que debe figurar en el presente documento y la definitiva, cuya realización se demora al momento en que se produzca la culminación de la urbanización.

Disponen así los citados artículos

Artículo 482 Efectos económicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación

***1.-** Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.*

***2.-** Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.*

***3.-** Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.*

***4.-** A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, cuando se actúe por compensación, la Junta de Compensación. En caso de impago, procederá la vía de apremio.*

***5.-** Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas."*

Artículo 483 Liquidación definitiva

***1.-** La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable en el sistema de cooperación y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

***2.-** Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.*

***3.-** En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:*

*a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.*

*b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.*

*c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.*

**4.-** *Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.*

**5.-** *La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante o, en el sistema de compensación, por quien señalen los estatutos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación."*

Se entiende que, dada la titularidad única de los terrenos objeto de reparcelación que se distribuyen en las correspondientes parcelas de resultado, cuya adquisición expropiatoria se ha realizado por Gijón al Norte SA en su calidad de beneficiario de la expropiación mediante Convenio de adquisición y pago por mutuo acuerdo, no procede, de una forma generalizada propiamente, una determinación de esta cuestión ya que no cabe la justificación de saldos, compensaciones de los mismos, cargas y gastos prorrateables entre los integrantes de la Junta o de los diversos participantes de la reparcelación.

Sí sería de referencia, de todos modos, como ha quedado patente en la determinación de las fincas de resultado, que los costes de urbanización estimados como liquidación provisional de las parcelas H1 EL y H2 EL ubicadas en el interior de las parcelas de uso lucrativo pero destinadas al uso y dominio público, se estiman, respectivamente, e 420.000,00 € para las parcelas H1V y PS-H1 (que responderán solidariamente) y 180.000,00 € para las parcelas H2V y PS-H2 (que responderán solidariamente) y que se inscriben en el Registro de la Propiedad con esa afección en garantía de la correcta ejecución de esas obras de urbanización y con la consideración, como se ha indicado, de cuenta de liquidación provisional.

La liquidación definitiva de tales obras de urbanización tendrá lugar en los términos previstos en el artículo 483 del ROTU a la conclusión de las obras de urbanización o, en todo caso, desde que transcurran cinco años desde la aprobación definitiva del



presente Proyecto de Reparcelación. De la cantidad resultante, y siguiendo la misma proporción que la provisional, le correspondería a H1V y PS-H1 el 70 % y a H2V y PS-H1 el 30 %.

En todo caso, la finalización definitiva de las obras de urbanización se considera que se produce, a estos efectos, una vez transcurrido el plazo de garantía de un año desde la terminación definitiva de las obras de urbanización en los términos expresados por el artículo 195 del TROTU.

Los viales municipales existentes que igualmente se integran en el presente documento, conservarían su función, tal como se ha indicado a lo largo del presente documento. Hay que reiterar que su aprovechamiento inicial habría sido cedido por el Ayuntamiento de Gijón a la sociedad, participada por el mismo, Gijón al Norte S.A. Ello, según convenio de 2002.

En tales circunstancias, no sería diferenciable de los datos económicos propios de la única sociedad que se integra en la actuación en el apartado correspondiente a esta unidad.

Sí es necesario, en todo caso, una liquidación final, de las partidas definitivas, que pudieran incidir en la modalidad una vez culminada la urbanización en los términos previstos en el reproducido artículo 483 del ROTU. De especial referencia en cuanto que el pago de las expropiaciones a ADIF se realiza mediante la ejecución de obra ferroviaria.

Ello, además de la urbanización anteriormente indicada.

## **VIII.- PLANOS**